

公积金贷款为何被拒?

2010年,对于合肥楼市来说,注定是一个不平凡的一年。二套房、三套房首付及利率的新规,让购房一族和开发商有了新的“参考坐标”,公积金购房政策的变化,也更是牵动了无数人的关注。统计数据显示,截至6月底,合肥市全市累计归集住房公积金达133.75亿元,住房公积金贷款也稳步增长。但是通过调查,公积金贷款因回款慢等原因,在增长的同时也被很多开发商所拒绝。合肥公积金贷款有无新的变化?使用范围是否有所扩大?日前,本报对合肥住房公积金的使用进行了调查和梳理。

▶ 详见 C3 版



一份利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市的名单,近来引起多方关注。第一批试点包括北京、天津等28个城市。为确保资金安全有效使用,8月27日,住房和城乡建设部、财政部、发展改革委、人民银行、审计署、银监会6部门联合试行住房公积金督察员制度。

据了解,我国公积金的总归集额达2万亿元,而多数城市的公积金闲置率偏高,公积金的存款利率低,缴存人的资产面临贬值风险。因此,人们呼吁进一步探索有效、安全、公平使用沉淀资金的政策。

公积金建保障房需制度支持

近日住建部宣布,北京等28市将试点公积金贷款建保障房,贷款额度约493亿元。消息一出,有舆论拍手叫好,认为国家加大保障房建设终于有了切实进展。但是却有概念混淆之嫌。

我国公积金制度引自新加坡,简单而言,公积金就相当于职工每月存一笔买房子的钱(所在公司缴纳相同额度),不同于银行存款,这部分钱是不交利息的。再者,当买房子的时候,可以用公积金贷款,利率也要低于银行利息。这部分钱最终的归属是缴纳人的,属于私产。相关部委要动用这笔钱来盖保障房,既不合法也不合理。

根据国务院1999年发布、2002年修订的《住房公积金管理条例》规定:“住房公积金应当用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房,只用于银行存款和投资国债,任何单位和个人不得挪作他用。”该条例还规定,住房公积金的增值收益的60%用于贷款风险准备金,剩余40%用于公积金管理中心管理费用和城市廉租

住房建设。

也就是说,即使用于廉租房建设,也只能使用公积金的收益部分。但到了2009年10月,住建部联合七部委下发的一份文件称,允许各地利用住房公积金结余资金的50%发放保障性住房建设贷款。

增值收益和结余资金完全是两个概念,这个文件精神明显违背了国务院发布的《住房公积金管理条例》。去年以来,随着房价的迅速上涨,民众对保障房建设滞后质疑不断,但地方政府缺乏建设保障房的动力,为了缓解压力,相关部门有些“急就章”,便打起了公积金的主意。但保障房是公共服务,而公积金属于私产,将私产硬生生转化成公共产品,难寻法理。

根据住建部发布的数据,2008年末全国住房公积金缴存总额为2.1万

亿元,其中有3000多亿沉淀资金。

3000亿的资金无疑是一个巨大的蛋糕,引来诸多的口水者,几年前,还有汽车界的人大代表建议,用公积金来买车,激活汽车市场,沦为笑柄。

似乎是为了寻找正当理由,建设部官员称,如此多的资金无法为集资者创造价值,是“社会资源的浪费”。如果大量的沉淀资金造成了资源的浪费,那缴纳人就应该追究管理者的责任,因为他们管理不善,经营无方,但现在不但不追究他们的责任,反而要把这部分钱拿走,挪作他用。

但很显然,公积金没有劫富济贫的属性,我们的职能部门也不是讲究江湖义气的大侠。尽管此次试点是公积金贷

款,但由于保障住房本来就有公共属性,不以营利为目的,公租房租金又较市场价低,在行政干预下,这些贷款很可能“有去无回”,届时如果发生了呆坏账,很可能不了了之,套用一句流行的电影台词:“没了,才知道什么是没了。”

一方面,声称公积金沉淀资金过多,另一方面公民明显感受到公积金提取门槛高,手续繁,去年深圳等地区甚至出现了限制提取公积金的措施,作为非盈利的事业部门,公积金管理中心屡次被曝“中饱私囊”,编制仅为72人的广州公积金管理中心,每年管理费超过2000万。这不得不让我们追问,公积金到底为谁而积?

建设保障房,是政府义不容辞的责任,去年全国土地出让收入高达1.42万亿元,如此高额的收入,本该加大支持保障房建设,增加房屋供给,熨平房价。

吴君强

